

**Asas-Asas Perjanjian (Akad),
Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna**

Muhammad Ardi

Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Watampone
Email: Muhammad_ardiii@ymail.com

Abstract: This paper discusses the basic principles in the agreement (contract) and its application in banking products: salam and istishna. The study concludes that the contract in the perspective of Islam is more known as aqad. While the application of the contract using the contract Salam and Istishna. This contract is a contract of orders and sales. At the end of the contract period runs out, a property of the object becomes the object of such contract.

Abstrak: Tulisan ini membahas tentang prinsip-prinsip dasar dalam perjanjian (akad) dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Salam dan Istihna. Dalam studi ini, disimpulkan bahwa kontrak dalam perspektif Islam lebih dikenal dengan istilah '*Aqad*'. Sedangkan penerapan akad tersebut menggunakan akad *Salam dan Istishna* secara khusus, yang pada intinya merupakan akad pesanan dan penyewaan. Pada akhir periode habis kontrak tersebut terjadi suatu kepemilikan terhadap objek yang menjadi objek akad tersebut.

Kata Kunci: Akad, Salam dan Istisna.

I. PENDAHULUAN

Dalam Perkembangan ekonomi syariah pada saat ini sangat pesat dalam hal secara teoritis maupun praktek yang kita lihat di Indonesia, meskipun dari Negara-negara lain banyak melirik dan menerepkan di negaranya begitu Perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah menjadi tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah. Bank muamalat sebagai bank syariah pertama dan menjadi pioneer bagi bank syariah lainnya telah lebih dahulu menerapkan sistem ini ditengah menjamurnya bank konvensional. Terbukti, krisis 1998 telah menenggelamkan bank konvensional

dan banyak yang dilikuidasi karena kegagalan sistem bunganya. Berbanding terbalik dengan bank muamalat yang justru mampu bertahan dari badai krisis tersebut dan menunjukan kinerja yang meningkat.

Hal inilah yang mendorong mulai dilirik sistem ekonomi syariah sebagai salah satu alternatif bagi sistem ekonomi Indonesia. Bahkan apabila ekonomi syariah diterapkan secara maksimal didukung oleh instrumen keuangan dan produk-produk hukum yang memayungi, akan mampu membawa Indonesia menjadi negara kuat secara ekonomi yang berbasis kerakyatan. Untuk itu sangat dibutuhkan peran serta seluruh elemen

masyarakat mulai dari pemerintah maupun masyarakat sebagai pelaku dan user.

Dukungan pemerintah dalam hal ini ditandai dengan adanya UU No 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Nasional dan UU No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, adanya Deputy Gubernur Bank Indonesia bidang Perbankan Syariah, dan juga adanya Forum Komunikasi Ekonomi Syariah, Masyarakat Ekonomi Syariah dan penyelenggaraan berbagai festival ekonomi syariah yang diselenggarakan oleh Bank Indonesia sebagai otoritas moneter di Indonesia.

Tentunya, tak dapat dipungkiri keinginan untuk menumbuh-kembangkan ekonomi syariah harus sejalan dengan kemampuan sumber daya insani yang saat ini masih relatif belum banyak memiliki kemampuan dalam bidang ekonomi syariah dan sebagian besar dari mereka yang bekerja pada bank syariah berasal dari bank konvensional. Penyerapan sumber daya insani berdasarkan data Bank Indonesia per Maret 2012 terdapat 24,754 orang

Didukung penduduknya yang sebagian besar muslim bahkan terbesar didunia dan pemenuhan perangkat yang dibutuhkan, diharapkan perkembangan ekonomi syariah lebih maju seperti halnya negara sahabat Malaysia dan Singapore yang terlihat lebih agresif. Dan pastinya di dalam akad-akad kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah menerapkan perjanjian, dimana perjanjian tersebut harus berlandaskan kontrak syariah di dalam perbankan

II. PEMBAHASAN

A. Asas-asas Perjanjian dalam Akad

Istilah asas berasal dari bahasa arab (أساس) yang berarti dasar atau landasan. Secara terminologi, yang dimaksud dengan asas ialah nilai-nilai dasar itu sangat berpengaruh terhadap perbuatan. Karena nilai-nilai dasar itu berpengaruh terhadap perbuatan atau perilaku manusia secara lahiriah (akhlaq), maka nilai-nilai dasar tersebut harus mengandung unsur-unsur kebenaran hakiki. Dan dalam pandangan Islam, untuk mendapatkan kebenaran yang hakiki sumbernya adalah aqidah dan syariah. Dengan menjadikan aqidah dan syariah sebagai sumber kebenaran suatu landasan kontrak (asas), maka diharapkan akan dipertanggung-jawabkan dihadapan Allah SWT. Namun bagaimanapun, aqidah dan syariah masih memuat prinsip-prinsip yang bersifat umum (*al-ushul al-kulliyah*), (*al-ahkam al-far'iyah*) agar mudah dipahami dan diamalkan. Untuk mewujudkan nilai-nilai dasar kedalam peraturan hukum konkret, diperlukan pengetahuan tentang kaidah-kaidah fiqh (*al-qawa'id al-fiqhiyyah*) yang terdapat dalam ilmu pengetahuan ushul fiqh.¹

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa ketika seseorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²

Istilah perjanjian sering juga diistilahkan dengan istilah kontrak.³ Kontrak atau *contracts* (dalam bahasa

Inggris) dan *overeenkomst* (dalam bahasa Belanda) dalam pengertian yang lebih luas sering dinamakan juga dengan istilah perjanjian. Kontrak dengan perjanjian merupakan istilah yang sama karena intinya adalah adanya peristiwa para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut dan karena itulah kontrak yang dibuat dipandang sebagai sumber hukum yang formal.

Salim H.S. mengatakan, istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas pengertian perjanjian, yaitu: (1) teori lama; dan (2) teori baru. Dalam pasal 1313 KUHP perdata disebutkan, “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengingatkan dirinya terhadap suatu orang atau lebih.” Definisi perjanjian dalam pasal 1313 ini adalah: (1) tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; (2) tidak tampak asas konsensualisme; dan (3) bersifat dualisme. Tidak jelasnya definisi ini disebabkan dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian tersebut, harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi diatas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat

hukum (tumbuh atau lenyapnya hak dan kewajiban).⁴

Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (*hissyy*) maupun tidak nampak (*ma'nawyy*).⁵ Kamus al-Mawrid, menterjemahkan al-‘Aqd sebagai *contract and agreement* atau kontrak dan perjanjian.⁶ Sedangkan akad atau kontrak menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.

Hukum kontrak Islam merupakan bentuk tertulis dari ketentuan-ketentuan hukum Islam dibidang perikatan. Ketentuan-ketentuan ini diatur dalam hukum perikatan Islam yang mengatur perilaku manusia dalam menjalankan hubungan ekonomi, perdagangan maupun perbankan.⁷

B. Asas Perjanjian (Kontrak) Dalam Hukum Islam

1. Asas Ibadah (*Mabda' al-Ibahah*)

Asas ibadah adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam adagium “Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya.” Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku bahwa bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebutkan dalil-dalil syariah, orang tidak

dapat membuat bentuk baru ibadah yang tidak pernah ditentukan oleh Nabi Saw. Bentuk-bentuk ibadah yang dibuat tanpa pernah diajarkan oleh Nabi Saw. Itu disebut bid'ah dan tidak sah hukumnya.

Dalam tindakan-tindakan muamalat berlaku asas sebaliknya, yaitu bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atau tindakan itu. Bila dikaitkan dengan tindakan hukum, khusus perjanjian, maka ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian.

2. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyah at- Ta'aqud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang Syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil. Namun demikian, di lingkungan mazhab-mazhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas dan sempitnya kebebasan tersebut. Nas-nas al-Quran dan Sunnah Nabi Saw. serta kaidah-kaidah hukum Islam menunjukkan bahwa hukum Islam

menganut kebebasan berakad. Asas kebebasan berakad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibadah dalam muamalat.

Adanya asas kebebasan berakad dalam hukum Islam didasarkan kepada beberapa dalil antara lain adalah:

- a. Firman Allah, Wahai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian)" (QS. 5:1)
 - b. Sabda Nabi Saw. "Orang-orang muslim itu senantiasa serta kepada syarat-syarat (janji-janji) mereka."
 - c. Sabda Nabi Saw., "Barang siapa menjual pohan korma yang sudah dikawinkan, maka buahnya adalah untuk penjual (tidak ikut terjual). Kecuali apabila pembeli mensyaratkan lain."
 - d. Kaidah hukum Islam, pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan asas diri mereka melalui janji.
- ## 3. Asas Konsensualisme (*Mabda' ar-Radha' iyyah*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual.

Para ahli hukum Islam biasanya menyimpulkan asas konsensualisme dari dalil-dalil hukum berikut.

- a. Firman Allah, “Wahai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali (jika makan harta sesamamu dilakukan) dengan cara tukar-tukar berdasarkan perizinan timbal-balik (kata sepakat) diantara kamu” (QS. 4: 29).
 - b. Firman Allah, “Kemudian jika mereka menyerahkan kepadamu sebagian dari mas kawin diatas dasar senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu sebagai suatu yang sedap lagi baik akibatnya” (QS. 4: 4)
 - c. Sabda Nabi Saw., “Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan kata sepakat (hadis riwayat ibn Hibban dan ibn Majah)
 - d. Kaidah hukum Islam. Pada dasarnya perjanjian (akad) itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji.
4. Asas Janji itu Mengikat

Dalam al-Quran dan Hadis terdapat banyak perintah agar memenuhi janji. Dalam kaidah usul fikih, “Perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib”. Ini berarti bahwa janji itu mengikat dan wajib dipenuhi. Diantara ayat dan hadis dimaksud adalah.

- a. Firman Allah, “.... Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintakan pertanggungjawabannya” (QS. 17:34).
- b. Asar dai Ibn Mas ‘ud, “janji itu adalah utang”.
- c. Ayat QS. 5: 1 dan hadis al-Hakim yang telah di kutip pada sub c. 2.1) dan 2.2) diatas

5. Asas Keseimbangan (*Mabda’ at-Tawazun fi al-Mu’awdhah*)

Meskipun secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menerapkan keseimbangan dalam memikul risiko. Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan dengan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok. Asas keseimbangan dalam memikul risiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, dimana dalam konsep riba itu hanya debitur yang memikul segala risiko atas kerugian usaha, sementara kreditor bebas sama sekali dan harus mendapat prosentase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami kembalian negatif.

6. Asas Kemaslahatan (Tidak Memberatkan)

Asas kemaslahatan ini dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan

mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan dan memberatkan, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

7. Asas Amanah

Dengan asas amanah dimaksudkan masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali obyek transaksi yang dihasilkan oleh satu pihak melalui suatu keahlian yang spesialis dan profesionalisme yang tinggi sehingga ketika ditransaksikan, pihak lain yang menjadi mitra transaksi tidak banyak mengetahui seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya. Profesi kedokteran, terutama dokter spesialis, misalnya hanya diketahui dan dikuasai oleh para dokter saja. Masyarakat umum tidak mengetahui seluk beluk profesi tersebut. Oleh karena itu, ketika seorang pasien sebagai salah satu pihak transaksi, akan diterapkan suatu metode pengobatan dan penanganan

penyakitnya, sang pasien sangat tergantung kepada informasi dokter untuk menganbil keputusan menjalani metode tersebut. Begitu pula terdapat barang-barang canggih, tetapi juga mungkin menimbulkan risiko berbahaya bila salah penggunaannya, dalam hal ini, pihak yang bertransaksi dengan objek barang tersebut sangat bergantung kepada informasi yang menawarkan barang tersebut. Oleh karena itu, dalam kaitan ini dalam hukum perjanjian Islam dituntut adanya sikap amanah pada pihak yang menguasainya untuk member informasi yang sejujurnya kepada pihak lain yang tidak banyak mengetahuinya.⁸

8. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah al-Quran yang menegaskan, “Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa” (QS. 5: 8). Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali pada zaman modern ini, akad ditutup oleh suatu pihak lain tanpa memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad telah di bakukan oleh pihak lain.

C. Rukun Akad dan Syarat-Syarat Akad

1. Kesepakatan untuk Mengikatkan Diri (*Shighat Al- 'Aqd*)

Shighat al-aqd adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan. *Shighat al-aqd* ini merupakan rukun akad yang penting. Bahkan menurut ulama Hanafiyah, rukun-rukun akad itu hanya satu, yaitu *shighat al-aqd* ini. Sementara yang lainnya, dianggap sebagai rukun akad itu hanya merupakan syarat-syarat akad. Dalam literatur fiqh, *shighat al-aqd* biasanya diwujudkan dalam bentuk *ijab* dan *qabul*

2. Subjek Akad (*Al- 'Aqid*)

Ijab dan *Qabul* yang telah dibicarakan, tidak mungkin terwujud tanpa adanya pihak-pihak yang melakukan akad. Oleh karena itu, pihak-pihak yang melakukan akad merupakan faktor utama pembentukan suatu perjanjian. Cakupan subjek akad ini, pada awalnya lebih menunjukkan kepada perseorangan dan tidak dalam badan hukum. Namun sesuai dengan perkembangan, subjek akad ini tidak saja berupa orang perseorangan (*al-ahwal al-syakhsiyyah/natural person*), tetapi juga berbentuk badan hukum (*al-syakhsiyyah al-i'tibariyyah* atau *al-hukmiyyah/rech person*).

3. Objek Akad (*Mahal Al- 'Maqud Alaih*)

Mahal al-Aqd adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang

bentuknya tampak dan membekas. Objek akad ini tidak semata “sesuatu benda” yang bersifat material (*ayn/real asset*), tetapi juga bersifat subjektif dan abstrak. Dengan demikian, objek akad tersebut dapat berbentuk suatu kemanfaatan, seperti dalam upah-mengupah, dan tanggungan atau kewajiban (*dayn/debt*) jaminan (*taswiq/suretyship*), dan *agensi/kuasa (itlaq)*.

4. Tujuan Akad (*Maud'ul 'Aqdi*)

Tujuan akad merupakan salah satu bagian penting dari rukun akad. Yang dimaksud dengan *maudh'ul aqd* adalah *almaqhudul ashly alladzy syara'a al-'aqdu min ajlih* (tujuan utama kenapa ditentukan adanya akad).

D. Berakhirnya Akad

Menurut hukum Islam, akad berakhir karena sebab-sebab terpenuhinya tujuan akad (*tahkiq gharadh al-'aqd*), pemutusan akad (*fasakh*), putus dengan sendirinya (*infisakh*), kematian, dan tidak memperoleh izin dari pihak yang memiliki kewenangan dalam akad *mauqup*. Berikut penjelasan dari masing-masing dimaksud.

1. Terpenuhinya tujuan akad

Suatu akad di pandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad salam dan *istishna* akan berakhir jika

pembayaran sudah lunas dan barangnya diterima.

2. Terjadinya pembatalan akad (*fasakh*)

a. Adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara; seperti terdapat kerusakan dalam akad (*fasad al-'aqdi*). Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan (*jahala*) dan tertentu waktunya (*mu'aqqat*).

b. Adanya khiyar, khiyar rukyat, khiyair 'aib, khiyar syarat atau khiyar majelis.

c. Adanya penyesalan dari salah satu pihak (*iqalah*). Salah satu pihak yang berakad dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. Hal ini didasarkan pada hadis Nabi riwayat Baihaqi dari Abu Hurairah yang mengajarkan bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal akad jual beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak (*man aqala naadiman bai'atahu aqallahu'atsratuhu yaumal qiyamah*).

d. Adanya kewajiban dalam akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang berakad (*li'adami tanfidz*)

e. Berakhirnya waktu akad karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa yang berjangka

waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.

3. Salah satu Pihak yang berakad meninggal dunia

Kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad. Hal ini terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Kematian salah satu pihak menyangkut hak perorangan mengakibatkan berakhirnya akad perwalian, perwakilan dan sebagainya.

4. Tidak ada izin dari yang berhak.

Dalam hal akad *maukuf* (akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain), seperti akad *bai' fudhuli* dan akad anak yang belum dewasa, akad berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak.

E. Penerapan Akad Dalam Produk Perbankan Salam dan Istishna

Dalam pembahasan ini, untuk mengetahui bagaimana penerapan akad tersebut dalam perbankan. Kajian ini difokuskan pada akad Salam dan Istishna. Istishna' adalah perjanjian dimana pelanggan membutuhkan suatu item, peralatan, proyek pembangunan, yang perlu dibangun, diproduksi, dibuat atau dirakit, dalam hal ini biasanya meminta kepada bank untuk pembiayaan. Bank menawarkan untuk memiliki item yang dipesan untuk dibangun, diproduksi atau dirakit dan kemudian, setelah menambahkan margin keuntungan, menjual kepada pelanggan. Pembeli dapat membayar

harga untuk barang pesanan tersebut di masa yang akan datang, baik secara sekaligus maupun secara angsuran.

Menurut Brian Kettell, *istishna'* adalah kontrak penjualan dimana pembeli yang meminta penjual untuk memproduksi produk yang ditentukan secara khusus, dengan menggunakan bahan baku penjual, dengan harga yang telah ditawarkan. *Istishna'* adalah kontrak penjualan antara *al-mustashni* (pembeli utama) dan *shani'* (penjual). Dalam *istishna'*, *shani'* -berdasarkan perintah dari *al-mushtasni*- melakukan produksi atau mengakuisisi *al-mashnu'* (subjek materi dalam kontrak) sesuai dengan spesifikasi dan menjualnya kepada *al-mustashni* untuk harga dan metode penyelesaian yang disepakati. Hal ini mungkin terjadi, pada saat kontrak, dengan cicilan atau ditangguhkan untuk waktu spesifik dimasa mendatang. Dalam kondisi kontrak *istishna'* tersebut bahwa *shani'* harus menyediakan baik bahan baku atau tenaga kerja.⁹

Menurut Muhammad Nizarul Alim, *Istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang akan disepakati antara pemesan (pembeli/*mustahni*) dan penjual (pembuat/*shani*). Jika penjual memerlukan pihak lain untuk memenuhi pesanan pembeli maka disebut dengan *istishna paralel*.

Dalam prakteknya, *Istishna'* adalah metode pembiayaan yang digunakan untuk memproduksi barang-barang tertentu, seringkali digunakan untuk pembiayaan

konstruksi dan bidang manufaktur seperti membiayai pabrik pesawat terbang, instalasi peralatan pabrik dan sebagainya. Dalam akad ini, alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat. Selain itu, pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang. Pada saat penyerahan (yang akan dilakukan di waktu yang akan datang), waktu dan tempatnya harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Apabila terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.¹⁰

Pada dasarnya, *Istishna'* adalah perjanjian dimana salah satu pihak membayar untuk barang yang akan diproduksi atau membayar sesuatu yang akan dibangun. Sebagai aturan umum pengguna utama akan membuat angsuran periodik sesuai dengan perkembangan aktual dalam konstruksi atau manufaktur. Dalam akad *bai' al-istishna'*, pembeli memperbolehkan pembuat untuk menggunakan pihak lain (pihak ketiga) atau subkontraktor kontrak tersebut. Dengan begitu, pembuat akan membuat kontrak *istishna'* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama yang disebut dengan *istishna' paralel*.

Istishna Paralel adalah suatu bentuk akad *istishna'* antara penjual dan pemesan, di mana untuk memenuhi kewajibannya kepada pemesan, penjual melakukan akad *istishna* dengan pihak lain (subkontraktor) yang dapat memenuhi

aset yang dipesan pemesan. Syaratnya akad istishna pertama (antara penjual dan pemesan) tidak bergantung pada istishna kedua (antara penjual dan pemasok). Selain itu, akad antara pemesan dengan penjual dan akad antara penjual dan pemesan harus terpisah dan penjual tidak boleh mengakui adanya keuntungan selama konstruksi.¹¹

1. Aturan Syariah Menyangkut Istishna'

Usmani (1999) menetapkan faktor fundamental untuk kontrak penjualan yang valid dibawah syariah sebagai berikut:

- a. Aset harus ada dan dimiliki oleh penjual pada saat penjualan dilakukan
- b. Penjual juga harus benar-benar memiliki aset, yang didapat secara langsung atau melalui agen

Sedangkan kuasa syariah untuk istishna' adalah sebagai berikut:

- a. Istishna' adalah model penjualan luar biasa, dengan harga yang disepakati, dimana pembeli menempatkan sebuah pemesanan untuk memproduksi, merakit atau membangun, atau menyebabkan sesuatu yang akan disampaikan di masa mendatang.
- b. Komoditas harus diketahui dan ditentukan, dan menghapus semua ketidakjelasan yang berkaitan dengan spesifikasinya termasuk jenis, tipe kualitas dan kuantitas, untuk menghindari gharar (ketidakpastian).

- c. Harga barang yang akan diproduksi harus ditetapkan secara mutlak dan tidak ambigu. Harga yang disepakati dapat dibayarkan sekaligus atau cicilan, berdasarkan kesepakatan bersama oleh para pihak.
- d. Menyediakan material yang dibutuhkan untuk pembuatan komoditas bukan merupakan tanggung jawab pembeli.
- e. Kecuali disepakati bersama, setiap pihak dapat membatalkan kontrak secara sepihak jika dari penjual belum timbul biaya langsung maupun tidak langsung dalam kaitan tersebut.
- f. Jika barang-barang manufaktur sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati antara para pihak, pemesan (pembeli) tidak dapat menolak untuk menerima barang tersebut, kecuali jika terdapat jelas cacat dalam barang-barang tersebut. Namun, perjanjian dapat mengatur bahwa jika pengiriman tidak dilakukan dalam jangka waktu yang disepakati bersama, maka pembeli dapat menolak untuk menerima barang tersebut.
- g. Bank (sebagai pembeli di Istishna) dapat masuk ke dalam kontrak Istishna Paralel tanpa kondisi atau hubungan dengan kontrak Istishna asli. Dalam salah satu dari mereka, posisi pertama bank akan menjadi pembeli dan diposisi kedua akan menjadi penjual. Masing-masing dari dua kontrak harus independen dari yang lain. Mereka tidak bisa diikat dengan

hak dan kewajiban dari kontrak yang bergantung pada hak dan kewajiban kontrak paralel. Selanjutnya, Paralel Istishna diperbolehkan dengan pihak ketiga saja.

- h. Dalam transaksi Istishna, sebelum mengambil kepemilikan (aktual atau konstruktif), pembeli seharusnya tidak menjual barang atau mentransfer kepemilikan atas barang kepada orang lain.
- i. Jika penjual gagal menyerahkan barang dalam waktu yang ditentukan, harga komoditas tersebut dapat dikurangi dengan jumlah tertentu per hari sesuai perjanjian.
- j. Perjanjian tersebut dapat memberikan pembayaran untuk denda dihitung dengan tarif yang telah disepakati dalam persen per hari/ tahun yang akan digunakan untuk tujuan amal. Bank-bank juga bisa mendekati pengadilan yang kompeten untuk penghargaan dari ganti rugi, atas kebijaksanaan pengadilan, yang akan ditentukan atas dasar biaya langsung dan tidak langsung yang terjadi, selain biaya kesempatan. Juga, keamanan atau jaminan bisa dijual oleh bank (pembeli) tanpa intervensi dari pengadilan.
- k. Dalam kasus wanprestasi oleh klien, bank juga bisa mendekati pengadilan yang kompeten untuk penghargaan dari kerusakan, kebijaksanaan pengadilan, yang akan ditentukan atas dasar biaya langsung dan tidak langsung

yang terjadi, selain biaya kesempatan.

Umumnya istishna' digunakan dalam pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR), dan pada praktiknya, akad istishna yang digunakan dalam KPR adalah istishna paralel. Demikian penjabarannya, konsumen yang membutuhkan rumah datang ke bank dan memesan sebuah rumah pada bank dengan spesifikasi tertentu. Konsumen dan bank lalu membuat kesepakatan serah-terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya.¹²

Oleh karena itu bank bukan perusahaan pengembang, maka bank memesan lagi ke pengembang agar dibuatkan rumah yang sama dengan yang dipesan oleh si konsumen. Inilah yang dimaksud dengan istishna' paralel, konsumen memesan pada bank dan bank memesan lagi ke pengembang untuk dibuatkan rumah. Akad ini dapat lebih fleksibel digunakan untuk memfasilitasi KPR untuk rumah yang masih indent. Dengan akad ini, jual-beli dapat mulai dilakukan walaupun objek jual-belinya belum ada.

2. Aturan Syariah Menyangkut Salam
Menurut Ifham Solihin secara etimologi salam artinya salaf (pendahuluan). Secara terminologi (ta'rif) muamalah salam adalah: Penjualan suatu barang yang disebutkan sifat-sifatnya sebagai persyaratan jual beli dan barang tersebut masih dalam tanggungan penjual, yang syarat tersebut di antaranya adalah mendahulukan pembayaran pada

waktu di akad majelis (akad disepakati).¹³

Bai' Salam adalah kontrak (Akad) forward klasik dimana harganya dibayar di muka pada saat pembuatan kontrak (Akad) untuk barang yang ditetapkan untuk diserahkan di kemudian waktu. Istilah "Salam" dan "Salaf" digunakan silih berganti dalam literatur Hadis untuk menggambarkan kontrak (Akad) dengan penyerahan di masa yang akan datang atas spesifikasi barang tertentu dengan pembayaran harga lunas di muka. Para pihak menetapkan waktu tertentu untuk persediaan barang yang memiliki kualitas dan kuantitas khusus. Kata Salaf atau Taslif, yang secara harfiah berarti pembayaran di muka, mengacu pada jual-beli dengan pembayaran di muka, yang digunakan oleh para fuqaha Hijaz, sementara sebagian besar fuqaha yang berlokasi di Baghdad, Irak, menggunakan istilah Salam untuk transaksi jual-beli di muka. Karena komoditas yang akan diserahkan di masa yang akan datang mendapatkan pembayaran seketika, yang menjadikannya sebagai utang pada sisi penjual, transaksi tersebut disebut Salaf dan melibatkan pinjaman tanpa adanya tambahan manfaat apa pun.' Karena dalam gerakan keuangan Islami yang mulai berkembang, Salam biasanya digunakan untuk menyatakan transaksi di muka dengan sifat dasar tertentu.¹⁴ Salam diperbolehkan oleh Nabi Muhammad saw. sendiri, tanpa adanya perbedaan pendapat

sedikit pun di antara para fukaha klasik atau kontemporer. Meskipun demikian prinsip Syariah umum menyatakan bahwa jual-beli komoditas yang penguasaannya tidak berada pada pihak penjual tidaklah diperbolehkan. Saat hijrah dari Makkah, Nabi Muhammad saw. datang ke Madinah, di mana orang terbiasa membayar di muka atas harga buah-buahan (atau kurma) untuk diserahkan dalam satu, dua, dan tiga tahun. Akan tetapi, transaksi yang demikian dilaksanakan tanpa menetapkan kualitas, ukuran, atau berat komoditas atau waktu penyerahannya. Nabi Muhammad saw. kemudian memutuskan: "Siapa pun yang membayar uang di muka (untuk buah) (untuk diserahkan kemudian) haruslah untuk kualitas, ukuran, dan berat (atas kurma atau buah) yang telah ditetapkan dan diketahui bersamaan dengan harga dan waktu penyerahan.

3. Rukun Bai' as-Salam

Pelaksanaan bai'as-salam harus memenuhi sejumlah rukun berikut ini:¹⁵

- a. Muslim atau pembeli
- b. Muslim ilaih atau penjual
- c. Modal atau uang
- d. Muslim fiihi atau barang
- e. Sighat atau ucapan

Salah satu persyaratan keabsahan dasar bagi setiap penjualan dalam transaksi syariah bahwa setiap komoditas (yang dimaksudkan untuk dijual) seharusnya ada dalam bentuk fisik atau dalam kepemilikan

konstruktif penjual. Kondisi ini memiliki tiga unsur.¹⁶

Komoditas harus ada. Ini berarti bahwa komoditas yang tidak ada pada saat penjualan tidak dapat dijual.

- a. Penjual harus memperoleh kepemilikan atas komoditas tersebut. Ini berarti bahwa jika komoditas ada tetapi penjual tidak memilikinya, ia tidak dapat menjualnya kepada siapa pun.
- b. Kepemilikan semata tidak cukup: seharusnya barang tersebut datang dan menjadi milik penjual, secara fisik atau konstruktif. Jika penjual memiliki komoditas, tapi dia belum menerima kiriman baik dirinya sendiri atau melalui agen, dia tidak dapat menjualnya.

Bai' as-salam biasanya dipergunakan pada pembiayaan bagi petani dengan jangka waktu yang relatif pendek, yaitu 2-6 bulan. Karena yang dibeli oleh bank adalah barang seperti padi, jagung, dan cabai, dan bank tidak berniat untuk menjadikan barang-barang tersebut sebagai simpanan atau inventory, dilakukanlah akad bai' as-salam kepada pembeli kedua, misalnya kepada Bulog, pedagang pasar induk, atau grosir. Inilah yang dalam perbankan Islam dikenal sebagai salam paralel.

Bai' as-Salam juga dapat diaplikasikan pada pembiayaan barang industri, misalnya produk garmen (pakalan jadi) yang ukuran barang tersebut sudah dikenal umum.

Caranya, saat nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembiayaan garmen, bank mereferensikan penggunaan produk tersebut. Hal itu berarti bahwa bank memesan dari pembuat garmen tersebut dan membayarnya pada waktu pengikatan kontrak. Bank kemudian mencari pembeli kedua. Pembeli tersebut bisa saja rekanan yang telah direkomendasikan oleh produsen garmen tersebut. Bila garmen itu telah selesai diproduksi, produk tersebut diantarkan kepada rekanan tersebut. Rekanan kemudian membayar kepada bank, baik secara mengangsur maupun tunai.¹⁷

3. Perbedaan Bai' as-Salam dengan Istishna'

Terdapat beberapa perbedaan antara Bai' as-Salam dengan Bai' al-Istishna yang dirangkum dalam beberapa hal berikut:¹⁸

- a. Subyek Bai' al-Istishna merupakan hal yang selalu membutuhkan manufaktur, sedangkan Bai' as-Salam dapat diberlakukan pada hal apapun, terlepas dari apakah perlu manufaktur atau tidak.
- b. Dalam Bai' as-Salam bahwa harga untuk barang yang dipesan dibayar penuh di muka, sedangkan hal tersebut tidak diperlukan dalam istishna'.
- c. Dalam kontrak Bai' as-Salam, sekali diberlakukan, tidak dapat dibatalkan secara sepihak, sedangkan dalam kontrak Bai' al-Istishna dapat dibatalkan sebelum produsen mulai pekerjaan.

- d. Waktu pengiriman merupakan bagian penting dari penjualan dalam Bai' as-Salam, sementara itu tidak diperlukan dalam Bai' al-Istishna, karena waktu pengiriman sudah ditetapkan.

III. PENUTUP

Dari penjelasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kontrak dalam perspektif Islam lebih dikenal dengan istilah 'Aqad. Sedangkan penerapan akad tersebut dalam tulisan ini menggunakan akad *Salam dan Istishna* secara khusus, yang pada intinya pada akad tersebut merupakan akad pesanan dan menyewa yang pada akhir periode habis kontrak tersebut terjadi suatu kepemilikan terhadap objek yang menjadi objek akad tersebut.

Catatan Akhir:

¹ Burhanuddin . S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Eds. I: Jogjakarta; BPFE, 2009) hlm. 41.

² Subekti, *Hukum Perjanjian* (Cet. XIII: Jakarta; Intermasa, 1991), hlm. 1.

³ Abdul Rasyid Saliman, dkk, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan contoh Kasus* (Cet. III: Jakarta; Kencana, 2007), hlm. 49.

⁴ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2002) hlm. 160.

⁵ Fayruz Abady Majd al-Din Muhammad Ibn Ya'qub. *al-Qamus al-Muhit*, jilid 1. (Beirut: D Jayl), hlm. 327. Di kutip Rahmani Timorita Yulianti, asas-asas perjanjian akad dalam hukum kontrak syariah. (La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. II, No. 1, Juli 2008), hlm. 93.

⁶ Munir al-Ba'labakiyy (1990), *Qamus al-Mawrid*. (Beirut: Dar al-'Ilm al-Malayyin), hlm.770.

⁷ Gemala Dewi., *Aspek-Aspek Perbankan & Perasuransian Syariah di Idnonesia*, (Edisi I : Jakarta; Prenada Media, 2004) hlm 185.

⁸ Syamsul Anwar, hlm. 91

⁹ Kettell, Brian, *Introduction to Islamic Banking and Finance*, (London: In The United Kingdom, 2008), hlm. 103.

¹⁰ Taufik Hidayat, *Buku Pintar Investasi Syariah*, (Jakarta Selatan: PT TransMedia, 2011) hlm. 58

¹¹ Sri Nurhayati, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013) hlm 196

¹² Ahmad Gozali, 2005, *Serba-Serbi Kredit Syariah; Jangan Ada Bunga Di Antara Kita*, (Jakarta:PT Elex Media Komputindo, 2005), hlm. 31.

¹³ Ahmad Ifham, Solihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 759.

¹⁴ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance, A - Z Keuangan Syariah*, (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 2009) hlm. 375

¹⁵ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) hlm. 109

¹⁶ Briant Kettell, hlm. 109

¹⁷ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank...*, hlm. 112

¹⁸ Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance, Idara Isha'at-e-Diniyat*, (India: New Delhi, 2008), hlm. 136

DAFTAR PUSTAKA

Antonio, Muhammad Syafi'I, 2011, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press.

Ayub, Muhammad, 2009, *Understanding Islamic Finance, A - Z Keuangan*

- Syariah, Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama.
- Burhanuddin. S, 2009, *Hukum Kontrak Syariah*, Eds. I: Jogyakarta; BPFE.
- Al-Ba'labakiyy, Munir, 1990, *Qamus al-Mawrid*, Beirut: Dar al-'Ilm al-Malayiyyin.
- Dewi, Gemala, 2004, *Aspek-Aspek Perbankan & Perasuransian Syariah di Idnonesia*, Edisi I : Jakarta; Prenada Media.
- Fayruz, Abadyy Majd al-Din Muhammad Ibn Ya'qub. *al-Qamus al-Muhit.*, jilid 1. Beirut: D Jayl. Di kutip Rahmani Timorita Yulianti, asas-asas perjanjian akad dalam hukum kontrak syariah. (La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. II, No. 1, Juli 2008.
- Kettell, Brian, 2008, *Introduction to Islamic Banking and Finance*, London: In The United Kingdom.
- Gozali, Ahmad, 2005, *Serba-Serbi Kredit Syariah; Jangan Ada Bunga Di Antara Kita*, Jakarta:PT Elex Media Komputindo.
- Saliman, H., 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafik.
- Hidayat, Taufik, 2011, *Buku Pintar Investasi Syariah*, Jakarta Selatan: PT Trans Media.
- Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, Cet. XIII: Jakarta; Intermasa.
- Saliman, Abdul Rasyid dkk, 2007 *Hukum Bisnis untuk Perusahaan:Teori dan Contoh Kasus*,Cet. III: Jakarta; Kencana.
- Solihin, Ahmad Ifham, 2010, *Buku pintar ekonomi syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Muhammad Nizarul, Muhammad Nizarul Alim, 2001, *Muhasabah Keungan Syariah*, Solo: Aqwam Jembatan Ilmu.
- Nurhayati, Sri, 2013, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat.
- Usmani, Taqi, 2008, *An Introduction to Islamic Finance*, Idara Isha'at-e-Diniyat, India: New Delhi.
-

